小型工程監管制度

「小型工程監管制度」旨在方便樓宇業主及住戶循簡化的法定程序，安全和合法地進行小規模建築工程，從而提升小型建築工程的質素和香港的樓宇安全，而無須事先獲得建築事務監督批准圖則及同意展開有關工程。

小型工程的分級

2. 在小型工程監管制度下，共 187 項小型建築工程已被指定為小型工程。這些小型工程按其性質、規模、複雜程度及引致的安全風險，分為 3 個級別：

(a) 第 I 級別小型工程(共 58 個項目)是較為複雜的小型工程，例如興建室內樓梯連接兩個樓層；

(b) 第 II 級別小型工程(共 68 個項目)是複雜程度相對較低的小型工程，例如修葺外牆；及

(c) 第 III 級別小型工程(共 61 個項目)涵蓋小規模的小型工程，主要為一般的家居裝置，例如豎設支承空調機的支架。

3. 每項小型工程的尺寸、位置和相關規格已在《建築物（小型工程）規例》附表 1 內說明。

簡化規定

4. 小型工程監管制度的簡化規定已於下表中列出：

<table>
<tr><th>涉及的小型工程
規定</th><th>第 I 級別</th><th>第 II 級別</th><th>第 III 級別</th></tr>
<tr><td>(獲委任人的)
委任</td><td>♦ 訂明建築專業人士(1)負責設計及監督工程；及
♦ 訂明註冊承建商(2)負責進行工程。</td><td colspan="2">♦ 訂明註冊承建商負責製備和呈交圖則及文件，以及監督和進行工程。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">呈交</td><td>認可人士／
註冊檢驗人員／
訂明註冊承建商</td><td>訂明註冊承建商</td><td>訂明註冊承建商</td></tr>
<tr><td colspan="2">♦ 工程展開通知書；及
♦ 完工證明書。</td><td>♦ 完工通知及證明書。</td></tr>
</table>

註(1)：訂明建築專業人士指認可人士及(視乎工程項目)註冊結構工程師／註冊岩土工程師或註冊檢驗人員(根據《建築物（小型工程）規例》第 27 條，註冊檢驗人員就訂明修葺或任何相關的拆卸工程擔負認可人士的職能)。

註(2)：訂明註冊承建商指註冊一般建築承建商、註冊專門承建商或註冊小型工程承建商。

5. 簡化規定的流程及所須呈交的文件已於附錄 A 內概述。

6. 附錄 B 載有一些規定及一般指引，用以簡化及加快所呈交資料的處理。附錄 C 表列了適用於簡化規定的指明表格及標準表格。附錄 F 則載有第 III 級別小型工程的圖則樣本及建議的照片頁格式。

一般提示

7. 根據《建築物（小型工程）規例》第 57 條的規定，就任何第 I 或第 II 級別小型工程獲委任的訂明註冊承建商，必須於地盤內備存根據簡化規定呈交的所有訂明圖則、工程詳圖及（根據要求的）監工計劃書的副本。現提醒訂明註冊承建商，於地盤內亦應備存一份屋宇署就“工程展開通知書”發出的認收信的副本，以供屋宇署人員檢查。

8. 若有關小型工程涉及大廈公用部分，訂明註冊承建商須提醒安排進行該工程的人留意該大廈公契下的民事法律責任。訂明註冊承建商亦須就擬進行的小型工程知會有關大廈的管理公司、業主立案法團或相關的業主。

9. 訂明註冊承建商應採取合適的措施，以確保妥善處置有關的建築廢料。

10. 如須呈交監工計劃書，訂明建築專業人士及訂明註冊承建商應留意必須符合《監工計劃書的技術備忘錄》及《地盤監督作業守則》的規定。

11. 當訂明註冊承建商不再就第 II 級別小型工程獲委任時，須在不再獲委任當日後的 7 天內呈交指明表格通知建築事務監督。當訂明註冊承建商不再就第 I 級別小型工程獲委任時，亦須在不再獲委任當日後的 7 天內將指明表格交付認可人士，待認可人士向建築事務監督呈交。

關乎招牌的小型工程

12. 為方便識別根據簡化規定而豎設或改動的招牌及那些違例招牌，現建議在根據簡化規定而豎設或改動的招牌上，展示小型工程呈交編號。展示這些編號的標準及指引已載錄於附錄 D 內。對那些事先已獲得建築事務監督批准及同意而豎設或改動的招牌，在《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-126 中亦有類似的建議安排。

13. 訂明註冊承建商在展開關乎招牌的第 III 級別小型工程前，應向建築事務監督呈交表格 MW32，預先申請編配一個小型工程呈交編號，以展示在該招牌上。

關乎無線電通訊站、天線或收發器的小型工程

14. 訂明註冊承建商應參考附錄 E 中關乎無線電通訊站、天線或收發器的小型工程的資料。

家居小型工程檢核計劃、招牌檢核計劃及小型適意設施檢核計劃

15. 家居小型工程檢核計劃在小型工程監管制度全面實施後推出，以檢核一些於 2010 年 12 月 31 日前完成或進行的違例小型構建物，當中包括支承空調機或冷卻水塔的金屬支架、晾衣架及小型簷篷。這些構築物是稱作“訂明建築物或建築工程”，而《建築物（小型工程）規例》附表 3 第 2 部已就此作出描述。小型適意設施檢核計劃已於 2021 年 9 月 1 日推出，以檢核另外

21 項於 2020 年 9 月 1 日被指明為小型工程前完成或進行的違例小型適意設施[1]。請參考《建築物（小型工程）規例》附表 3 第 4 部有關這些“訂明建築物或建築工程”的一覽表。

16. 根據《建築物條例》第 39C 條及《建築物（小型工程）規例》第 62 及 62A 條的規定，認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商[2]可獲委任檢查及核證有關“訂明建築物或建築工程”在結構上安全並符合《建築物條例》[3]的規定。這些“訂明建築物或建築工程”經核證後，除非安全狀況有變，否則建築事務監督不會對其採取執法行動。該等小型構築物在獲得核證前，可能需要進行改動及／或鞏固工程。家居小型工程檢核計劃及小型適意設施檢核計劃下處理文件的步驟的流程圖及所須呈交的文件已在附錄 A 列出。

17. 類似的另一個檢核計劃名為招牌檢核計劃，已於 2013 年 9 月 2 日推出，以檢核於《建築物（小型工程）規例》附表 3 第 3 部描述的違例招牌。該計劃的詳情載於《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-155。

不會轉介圖則

18. 根據簡化規定進行小型工程及就訂明建築物或建築工程的檢查及核證而呈交到屋宇署的文件，將**不會**如中央處理建築圖則制度下的文件般被轉介到其他政府部門。如擬進行的小型工程涉及其他政府部門的管轄範疇，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須分別與相關的政府部門商討及取得其所需的批准或同意。

19. 但如收到於《建築物條例》附表 5 所列地區第 3 號進行基腳、挖掘或地下排水渠的小型工程呈交文件(第 I 及 II 級別小型工程展開通知書)，屋宇署會轉介該文件的副本到香港鐵路有限公司(港鐵公司)。港鐵公司會直接向訂明建築專業人士或訂明註冊承建商反映其意見，而訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須

---

[1] 包括用於支承屋宇裝備裝置的構築物，或該等裝置的金屬箱；用於支承無線電通訊站的構築物；用於支承空調機或照明裝置的支架；實心圍牆；網欄或金屬欄杆；支柱；金屬閘；簷篷；可收合遮篷；花棚；及金屬通風管道或相關的承托支架。

[2] 請參考附錄 A 中關乎在家居小型工程檢核計劃及小型適意設施檢核計劃下可獲委任註冊小型工程承建商的資料。

[3] 《建築物條例》第 14(1)條及《建築物（管理）規例》第 25 條除外。

通知港鐵公司，並須得到港鐵公司同意後方可展開該些小型工程。如擬進行的小型工程會與建造、維修或改善鐵路的任何工程不相容，或會與鐵路的營運不相容，《鐵路條例》(第 519 章)第27條或《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》(第276章)第15條可被援引。

不會收取呈交費用

20. 所有根據簡化規定及就訂明建築物或建築工程的檢查及核證而呈交的文件，屋宇署不會收取呈交費用。

小型工程監管制度之技術指引

21. 屋宇署已印備《小型工程監管制度之技術指引》，為註冊承建商及建築行業從業員提供有關符合簡化規定的詳細指引。這些指引已上載屋宇署網頁 www.bd.gov.hk 的“資源”欄下“守則、設計標準及指引”部分的“指引”類別。

22. 本署已向認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師發出內容相若的作業備考。

建築事務監督　余德祥

檔　　號：BD GP/BORD/113(III)

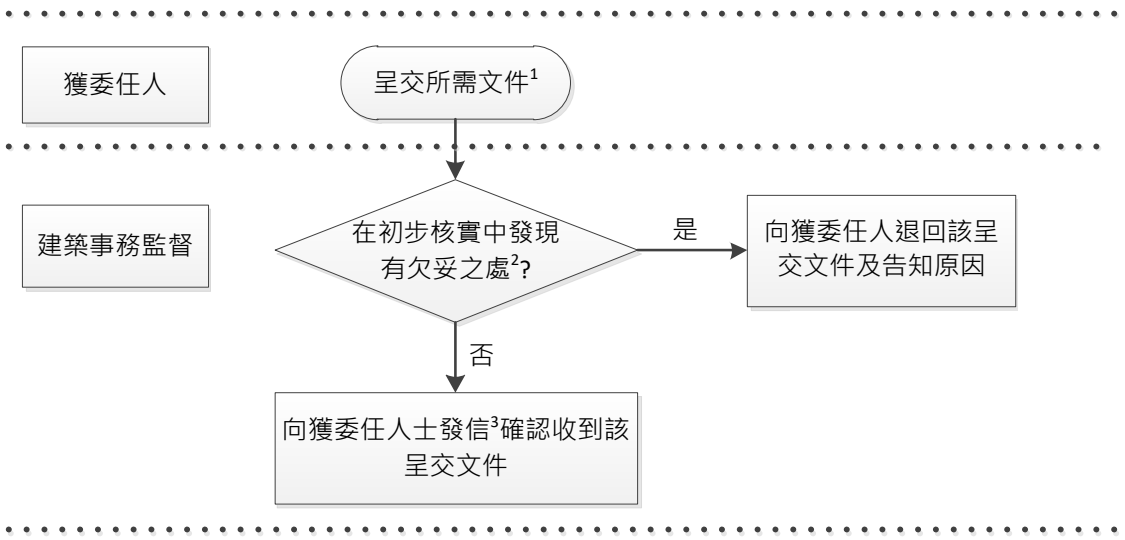
初　　版：2010年12月
上次修訂版：2020年12月
本修訂版：2021年9月（助理署長／機構事務）
（修改第15至17段、附錄 A 和附錄 C）

附錄 A
（註冊承建商作業備考 71）

處理所呈交的小型工程及
“訂明建築物或建築工程”的檢查及核證文件的行政程序

處理所呈交的小型工程文件

1. 處理就小型工程所呈交的文件的一般步驟如下：



備註[1]： 訂明建築專業人士／訂明註冊承建商須保存所有相關的文件，例如地盤監工記錄、結構計算資料、測試報告及證書等，在被要求時提供予建築事務監督。請參考《建築物(小型工程)規例》第 56 條。

備註[2]： 初步核實包括檢視呈交資料的完整性及獲委任人的註冊狀況。

備註[3]： 認收信將附有一個獨一無二的呈交編號，例如 *MW101200001*。這個呈交編號是用來識別所呈交的整套資料，並須在所有日後的通信中使用。

所須呈交的文件

第 I 及 第 II 級別	**工程展開通知書** (a) 指明表格[4]； (b) 照片； (c) 已着色的訂明圖則及工程詳圖； (d) 監工計劃書（根據《監工計劃書的技術備忘錄》的要求，只適用於第 I 級別）；及 (e) 其他相關文件[5]（如有）。
	完工證明書 (a) 指明表格[4]； (b) 照片； (c) 經修訂並已着色的訂明圖則及工程詳圖，以顯示那些輕微偏離之處（如有，詳情請參考第 2 段）；及 (d) 其他相關文件[6]（如有）。
第 III 級別	**完工通知及證明書** (a) 指明表格[4]； (b) 照片； (c) 已着色的圖則或工程描述；及 (d) 其他相關文件[6]（如有）。

備註[4]： 指明表格已表列在《註冊承建商作業備考》2 附錄 A 及本作業備考附錄 C 中。

備註[5]： 例如岩土評估、土地勘測報告、結構計算資料、測試報告及證書等。

備註[6]： 例如建築物料及產品明細表、測試報告及證書等。

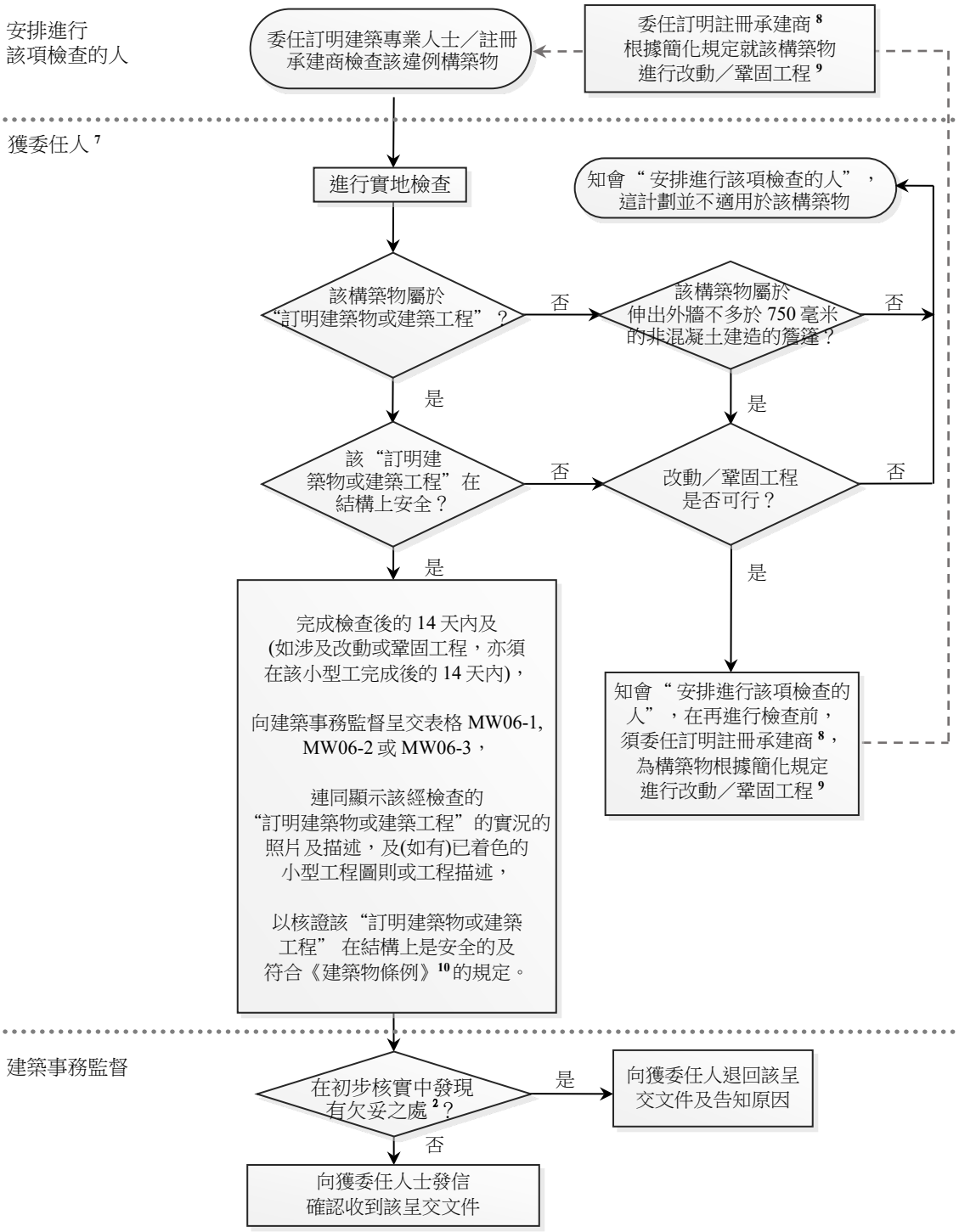
已完工的小型工程的輕微偏離之處及新增小型工程項目

2. 在收到屋宇署就“工程展開通知書”發出的認收信後，獲委任人為配合實地情況，可能需要輕微修訂其計劃書。如相對先前呈交的訂明圖則及工程詳圖的輕微偏離之處，並不影響原先的設計假定，及與已呈交的小型工程項目的工程描述仍然相符（包括數量上的減少），獲委任人可在完工後，把經修訂的圖則及詳圖連同“完工證明書”一併呈交。

3. 然而，如那些修訂影響了原先的設計假定；或與先前呈交的小型工程項目的工程描述不符（包括數量上的增加）；或涉及新增小型工程項目，須在不少於工程展開之日 7 天前，向建築事務監督呈交一份新的“工程展開通知書”。為簡化有關的文件，可考慮使用為新增小型工程項目而設的指明表格，以便在同一份文件中加入這些新增項目。除了使用不同的指明表格外，其他所須呈交的文件與呈交“工程展開通知書”時相若，而經修訂的訂明圖則及詳圖上所有擬進行的小型工程（包括新增小型工程項目）必須填上**顏色**，並須加以**區分**那些新增項目，以資識別。

在「家居小型工程檢核計劃」及「小型適意設施檢核計劃」下處理所呈交的“訂明建築物或建築工程”的檢查及核證文件

4. 處理就“訂明建築物或建築工程”的檢查及核證所呈交的文件的一般步驟如下：



備註[7] 在「家居小型工程檢核計劃」下，獲委任為“訂明建築物或建築工程”進行檢查及核證的人必須為認可人士，註冊結構工程師，註冊檢驗人員，註冊一般建築承建商或已就相關小型工程類型或項目註冊的註冊第III級別小型工程承建商。

在「小型適意設施檢核計劃」下，獲委任為符合相關的第 I 級別小型工程項目的“訂明建築物或建築工程”進行檢查及核證的人必須為認可人士（如該“訂明建築物或建築工程”屬《建築物（小型工程）規例》第 37(4) 條指明的建築結構）或認可人士及註冊結構工程師（如該“訂明建築物或建築工程”不屬《建築物（小型工程）規例》第 37(4) 條指明的建築結構）。

在「小型適意設施檢核計劃」下，獲委任為符合相關的第 II 或 III 級別小型工程項目的“訂明建築物或建築工程”進行檢查及核證的人必須為認可人士，註冊結構工程師，註冊檢驗人員，註冊一般建築承建商或已就相關小型工程級別及類型或相關項目註冊的註冊小型工程承建商。

備註 [8]： 所有改動或鞏固工程必須由註冊一般建築承建商、已就該相關小型工程級別及類型或相關項目註冊的註冊小型工程承建商進行。

備註 [9]： 如有關的改動或鞏固工程涉及第 I 或 II 級別小型工程，獲委任的訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商須在該改動或鞏固工程展開前 7 天呈交指明表格（表格 MW01 或 MW03）以通知建築事務監督有關小型工程的展開。

備註 [10]： 《建築物條例》第 14(1) 條及《建築物（管理）規例》第 25 條除外。

已呈交的指明表格、圖則及文件的輕微修訂

5. 在《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-14 中提及的行政程序並不適用於就小型工程及“訂明建築物或建築工程”的檢查及核證所呈交的資料。然而，視乎個別情況而定，屋宇署可安排訂明建築專業人士或訂明註冊承建商對已呈交的指明表格、圖則及其他文件作出輕微修訂。

（2021 年 9 月修訂版）

附錄B

（註冊承建商作業備考71）

小型工程監管制度下所呈交的
圖則及文件的規定及指引

爲加快處理，根據小型工程監管制度簡化規定所呈交的圖則及文件須符合以下的規定及指引:

1. 小型工程的每份圖則及截面圖，須以不小於 1:100 的比例繪製。每份區劃圖，須以不小於 1:500 的比例繪製。請參考《建築物（小型工程）規例》第 38 條。

2. 所呈交的照片必須清晰地顯示有關處所在緊接該工程展開前及完工後的實際狀況，請參考《建築物（小型工程）規例》第 30(b)、31(b)、32(b)、33(b)、34(b)、35(b)及 36(c)條。“施工前”的照片是用於證明擬進行的小型工程未有在呈交小型工程相關文件之前展開，而“完工後”的照片則用於識別已完成的工程（特別是第 III 級別的小型工程，因爲此類工程的文件未必附有有關小型工程的圖則）。一般而言，4R 尺寸的照片可予接受。爲方便理解和比較實地的情況，關於同一位置的“施工前”和“完工後”的照片應從相同的角度拍攝。圖則上應加上記號，以顯示照片的拍攝角度及照片編號。

3. 對於整幢樓的樓宇修葺及排水管修葺工程，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商（視乎個案而定）應在訂明圖則上，清晰地註明有關工程的詳情及位置。就此，能顯示有關的外立面、排水系統及處所大範圍情況的廣角照片可予接受。如在訂明圖則上已清晰地註明小型工程的詳情及位置，則無須呈交特寫照片以顯示有關小型工程涉及的每個部位或位置的情況。

4. 認可人士須在圖則及文件上清晰地提供小型工程或“訂明建築物或建築工程”的位置及地址。建議使用有關處所在差餉物業估價署發出的“徵收差餉及/或地租通知書”上所載的地址。

5. 所有補充文件須與標準表格 MW33 一併呈交。

6. 已着色的圖則建議尺寸盡量不大於 A3。

7. 訂明建築專業人士應參考在《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-10 附錄 A 第(1)-(3)段中有關圖則標準的一般指引，但第 3(i)段只適用於大於 A3 尺寸的圖則。

* 爲方便聯絡，訂明建築專業人士及訂明註冊承建商應確保他們於屋宇署註冊組登記的聯絡資料是正確及最新的。

（2012 年 6 月修訂）

附錄 C
（註冊承建商作業備考 71）

小型工程監管制度下的指明表格及標準表格一覽表

適用於小型工程監管制度的指明表格及標準表格在下表中列出。這些表格可從屋宇署網頁 https://www.bd.gov.hk 下載或於辦公時間內在九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府合署北座屋宇署總部地下的一般查詢及收發處索取。

指明表格:

表格編號	標題
MW01	簡化規定下的小型工程展開通知書（有委任訂明建築專業人士）
MW02	簡化規定下的小型工程完工證明書（有委任訂明建築專業人士）
MW03	簡化規定下的小型工程展開通知書（沒有委任訂明建築專業人士）
MW04	簡化規定下的小型工程完工證明書（沒有委任訂明建築專業人士）
MW05	簡化規定下的第 III 級別小型工程完工通知及證明書
MW06-1	檢查及核證訂明建築物或建築工程的通知書及相關的第 I 級別小型工程改動／鞏固工程的完工證明書（小型適意設施檢核計劃）
MW06-2	檢查及核證訂明建築物或建築工程的通知書及相關的第 II 級別小型工程改動／鞏固工程的完工證明書（小型適意設施檢核計劃）

指明表格（續）：

表格編號	標題
MW06-3	檢查及核證訂明建築物或建築工程的通知書及相關的第 III 級別小型工程改動／鞏固工程的完工證明書（家居小型工程檢核計劃或小型適意設施檢核計劃）
MW07	簡化規定下註冊結構工程師、註冊岩土工程師或訂明註冊承建商的更改委任通知書
MW08	簡化規定下認可人士或註冊檢驗人員的更改委任通知書
MW09	簡化規定下已獲委任的訂明建築專業人士提名另一位訂明建築專業人士在暫時不能行事期間代為行事的通知書
MW10	簡化規定下訂明註冊承建商不再獲委任的通知書
MW11	簡化規定下的新增小型工程展開通知書（有委任訂明建築專業人士）
MW12	簡化規定下的新增小型工程展開通知書（沒有委任訂明建築專業人士）

標準表格:

表格編號	標題
MW31	簡化規定下訂明建築專業人士不再獲委任或提名的通知書
MW32	簡化規定下有關豎設或改動招牌的第 III 級別小型工程的呈交編號申請書
MW33	呈交簡化規定下的補充文件或資料

標準表格（續）：

表格編號	標題
PR1	夾附有關小型工程的照片
PR2	夾附圖則（A3尺寸）
PR3	夾附圖則（A4尺寸）
PR4	夾附結構計算
PR5	夾附監工計劃書（第 I 級別小型工程）
PR6	夾附安全檢查報告及／或其他相關文件

（2021 年 9 月修訂版）

附錄D

（註冊承建商作業備考71）

在招牌展示小型工程呈交編號或屋宇署參考編號的標準及指引

建築事務監督極力建議註冊小型工程承建商及註冊一般建築承建商，在根據簡化規定而豎設或改動的招牌及事先已獲得建築事務監督批准及同意而豎設或改動的招牌上，分別展示小型工程呈交編號及屋宇署參考編號，以識別上述招牌與違例招牌。展示這些編號的標準及指引如下：

1. 在以下情況時，應以黑色英文字母及數目字，配以**白色**底色（亦即**白底**黑字）：

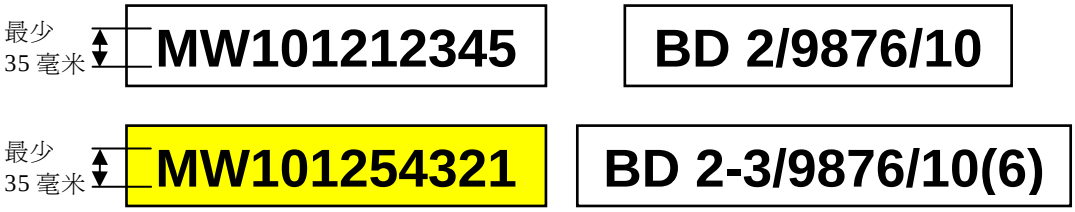
   (i) 在根據簡化規定而豎設的招牌上，應展示其小型工程呈交編號，例如 MW101212345；

   (ii) 在事先已獲得建築事務監督批准及同意而豎設或改動的招牌上，應展示其屋宇署參考編號，例如 BD 2/9876/10 或 BD 2-3/9876/10(6)；及

   (iii) 如在上文(i)及(ii)段所述的招牌進行改動（除只更換招牌的展示面外），應先除去原有的編號，展示新的編號，以免混淆。

2. 如在那些沒有獲得批准或並非根據簡化規定而豎設的現存招牌上，進行任何改動招牌或更換招牌的展示面的小型工程，小型工程呈交編號應以黑色英文字母及數目字，配以**黃色**底色（亦即**黃底**黑字）。

3. 所有英文字母應爲大寫。所有英文字母及數目字的高度應不少於35 毫米及應爲“Arial”字體，如下圖所示：



4. 上述編號應展示在耐用物料上及穩妥地固定在招牌上的當眼位置，以便能從下列建議的地方看見：

(i) 如屬伸出式招牌、豎設於露台／簷篷上或懸掛於露台／簷篷底部下的招牌或固定於地面上的招牌，應從最近的行人路或行人徑可看見；

(ii) 如屬靠牆招牌，應從最近或對面的行人路或行人徑可看見；及

(iii) 如招牌是豎設於大廈的屋頂上，應從大廈的主天台可看見。

（2010 年 12 月）

附錄E
(註冊承建商作業備考71)

關乎無線電通訊站、天線或收發器的小型工程

關乎屋頂上無線電通訊站（只用於電訊服務並採用機組櫃形式者）、或自外牆伸出或屋頂上天線/收發器的小型工程項目，包括第 1.13、1.28、1.50、2.12、2.31、2.49、3.2、3.8、3.26、3.27 及 3.50 項，可根據簡化規定進行。這些項目的詳細描述已列於《建築物(小型工程)規例》附表 1。

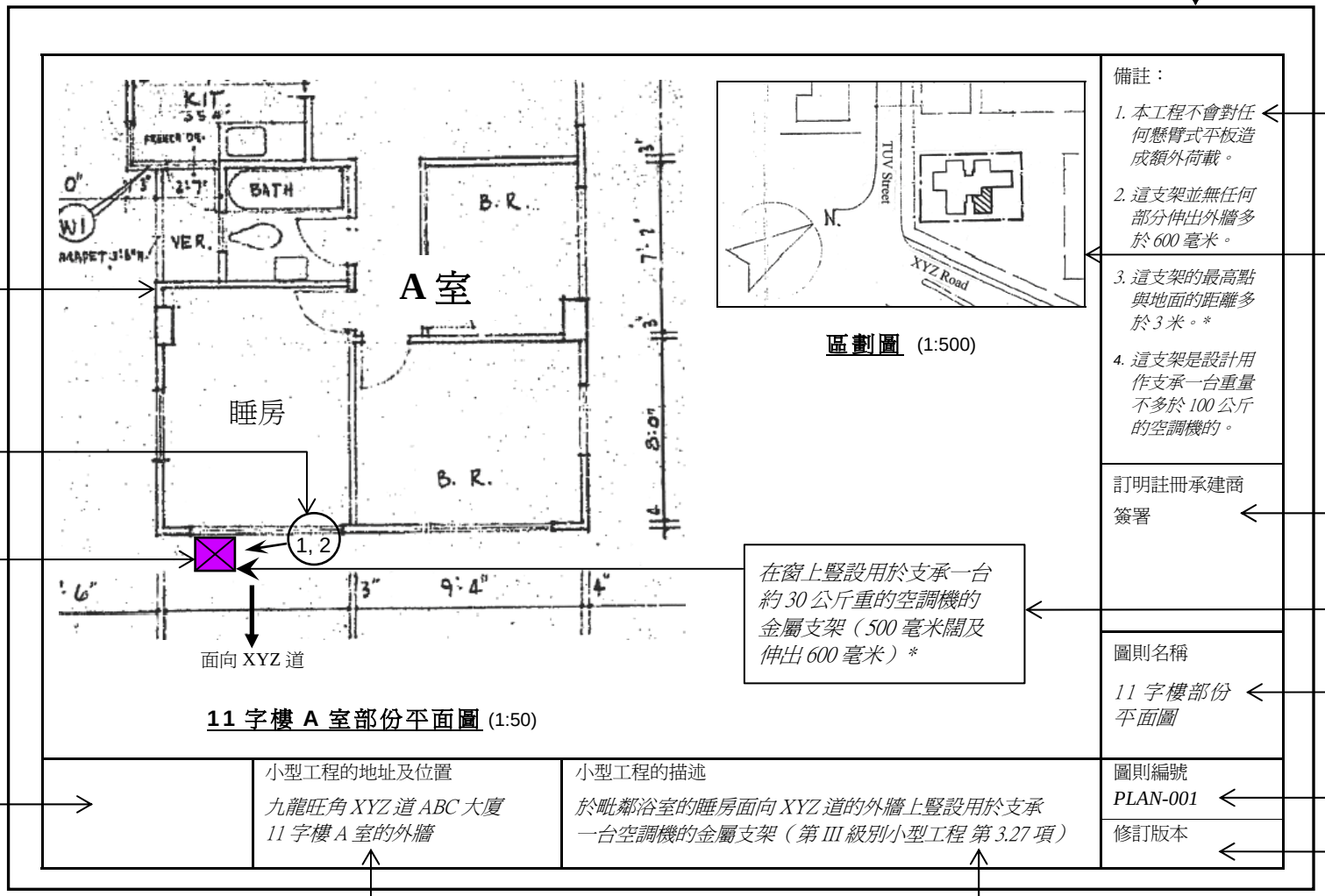
2. 訂明註冊承建商應留意，公共電訊營辦商須確保其無線電通訊站符合各有關政府部門的要求，並且在大廈屋頂上安裝無線電通訊站及／或在大廈外牆上安裝天線前，須先獲得電訊管理局、（如有需要）城市規劃委員會、屋宇署及地政總署的批准。

3. 豎設或改動用於支承無線電通訊站、天線或收發器的構築物，已獲委任的認可人士須向電訊管理局呈交一份聲明，指出擬安裝的無線電通訊站是符合屋宇署的要求的。訂明註冊承建商應參考電訊管理局發出的*《公共電訊營辦商申請於樓宇及天台裝設用於公共電訊服務的無線電基台須知》*中的詳情。

4. 訂明註冊承建商應提醒有關處所的業主，拆除支承無線電通訊站、天線或收發器的構築物或支架及無線電通訊站機組櫃，亦可能屬於簡化規定下的小型工程。

(2020 年 12 月修訂版)

1. 圖則樣本（第III級別小型工程）



備註 *： 如位置是在最低地面樓層，該支架的最高點與地面的距離應在圖則上清楚描述。

2. 建議的照片頁格式

建議使用 A4 尺寸的紙張

顯示有關處所在緊接小型工程展開前及完工後的實際狀況的照片

已完工的小型工程的位置或地址

九龍旺角 XYZ 道 ABC 大廈 11 字樓 A 單位面向 XYZ 道的外牆

小型工程項目	描述
3.27	*於毗鄰浴室的睡房的外牆上豎設用於支承一台空調機的金屬支架*

	照片編號
在此貼上該小型工程展開前拍攝的 4R 尺寸照片	*1*
	照片描述(該小型工程展開前的照片)
	毗鄰浴室的睡房的窗

	照片編號
在此貼上該小型工程完工後拍攝的 4R 尺寸照片	*2*
	照片描述(該小型工程完工後的照片)
	位於毗鄰浴室的睡房的窗的支架

訂明註冊承建商的名稱及簽署*(獲授權簽署人)　　日 月 20 年

* *須與註冊記錄相符*

1/1

(2012 年 6 月修訂)